



# Elemento de vivienda



- **Introducción, visión, y resumen ejecutivo**
- **Plan de vivienda: metas, pólizas, y programas**
- **Informe de antecedentes técnicos:**
  - Evaluación de necesidades
  - Restricciones al desarrollo de viviendas
  - Recursos de vivienda
  - Evaluación de vivienda justa
  - Detalles de participación pública
  - Evaluación de logros anteriores

Incorporada en 1868, Redwood City tiene muchos activos, incluida una geografía diversa, frente a la Bahía de San Francisco, un clima agradable durante todo el año, un puerto de aguas profundas, una base económica completa, un centro emocionante y una ubicación estratégica a mitad de camino entre San Francisco y San José. Estas características y una economía local diversa hacen de Redwood City un lugar atractivo para vivir y trabajar. Este elemento de vivienda continúa el compromiso de la Ciudad de garantizar nuevas oportunidades para el desarrollo residencial, particularmente en los vecindarios existentes con oportunidades de altos recursos, y brinda oportunidades para que las personas de todos los niveles de ingresos y orígenes prosperen.

## Visión de vivienda - 2031

*Redwood City es un lugar al que los residentes se enorgullecen de llamar hogar. Los residentes y trabajadores de Redwood City tienen diversas necesidades de vivienda, que reflejan sus etapas en la vida, habilidades, historial de experiencias y niveles de ingresos. Las políticas de uso de suelo de Redwood City facilitan muchos tipos y estilos de vivienda. Redwood City es líder en la provisión de recursos para facilitar el desarrollo de viviendas, y especialmente viviendas asequibles, dentro de sus fronteras. La disponibilidad de opciones de vivienda fomenta la habitabilidad en nuestra ciudad y fortalece la economía. Redwood City pone énfasis en la equidad en la toma de decisiones y asume un papel de liderazgo en la creación de soluciones para apoyar la producción de viviendas asequibles y la estabilidad de viviendas, para asegurar oportunidades de vivienda asequibles y habitables para todos.*

## Introducción

Redwood City (y el Área de la Bahía en general) continúa siendo uno de los mercados inmobiliarios residenciales más atractivos y costosos del país. Además de la asequibilidad de la vivienda, los patrones de desarrollo del uso de la tierra en todo California durante el último medio siglo han contribuido a la pérdida de espacios abiertos, la congestión del tráfico, las emisiones de gases de efecto invernadero y las prácticas de exclusión de las personas marginadas y de color. Cómo y dónde desarrollamos viviendas seguirá teniendo impactos regionales y sociales, por lo que debe planificarse cuidadosamente.

El elemento de vivienda 2023-2031 representa el compromiso a largo plazo de la ciudad para fomentar diversas opciones de vivienda, incluidas viviendas asequibles, viviendas y servicios para grupos con necesidades especiales, servicios para personas sin hogar, desarrollo sostenible, protección de inquilinos y vivienda justa.

El elemento de vivienda especifica las formas en que se pueden satisfacer las necesidades de vivienda de las poblaciones de residentes existentes y futuras en Redwood City. Este elemento debe actualizarse periódicamente, de acuerdo con la ley estatal, y cada borrador del elemento de vivienda debe ser revisado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD por sus siglas en inglés). Este elemento de vivienda cubre un período que se extiende desde la adopción hasta el 31 de enero de 2031.

---

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California debe revisar el elemento de vivienda para que sea coherente con la ley estatal.

707 Bradford Street se construyó en 2021 y ofrece 117 unidades de muy bajos ingresos para personas mayores y una guardería en la planta baja



## Relación con otros elementos del plan general

El plan general de Redwood City consta de cinco elementos: el entorno construido, la vivienda, la comunidad de edificios, la seguridad pública y los recursos naturales. El elemento de vivienda complementa otros elementos del plan general y es consistente con las metas y políticas establecidas por el plan general. Por ejemplo, las densidades residenciales establecidas en el elemento de entorno construido se incorporan dentro del elemento de vivienda y forman la base para establecer la capacidad residencial de los lugares urbanizables identificados en el elemento de vivienda. Las restricciones identificadas en el elemento de recursos naturales, como el suministro limitado de agua y las áreas sujetas a inundaciones, se reconocen en el elemento de vivienda.

Junto con la actualización del elemento de vivienda 2023-2031, el plan general también se modificó para abordar la vulnerabilidad al cambio climático, la justicia ambiental y modificar los patrones de desarrollo permitidos. El elemento de vivienda se actualiza según sea necesario para garantizar la consistencia con el plan general y para mantener lugares adecuados para acomodar cualquier lugar de la parte no satisfecha de la ciudad de la asignación regional de necesidades de vivienda.

## Resumen ejecutivo

El elemento de vivienda contiene un análisis extenso sobre las necesidades de vivienda, las limitaciones a la producción de vivienda, las evaluaciones de vivienda justa, los recursos de vivienda, la participación pública, los logros anteriores y las metas, políticas y programas futuros. Esta sección contiene un resumen de alto nivel de cada sección y sus conclusiones. El conjunto completo de metas, políticas y programas se encuentran en la sección del plan de vivienda. Los resúmenes técnicos se encuentran en los anexos.

## Necesidades de vivienda

Para comprender mejor los tipos de vivienda que se necesitan para satisfacer la demanda actual y futura, la ley del elemento de vivienda requiere que el elemento de vivienda evalúe la demografía de la población local y las características de las viviendas existentes. Los datos demográficos como la edad, el origen étnico y el empleo influyen en el tipo y el costo de la vivienda que se necesita o tiene una gran demanda. El seguimiento de los cambios en la demografía también puede ayudar a los líderes de la ciudad a responder mejor o anticipar la demanda cambiante de vivienda.

Las principales tendencias y necesidades incluyen:

- **Crecimiento de la población.** Redwood City experimentó un crecimiento demográfico de aproximadamente un 13 por ciento entre 2010 y 2020, y se espera un crecimiento adicional del 20 por ciento para 2045.
- **Aumento de la población de adultos mayores con necesidades relacionadas.** La generación de los Baby Boomers (generalmente nacidos entre 1946 y 1964) está envejeciendo, y la población de adultos mayores aumentó en un 2% con una disminución correspondiente en los niños de 14 años o menos. Los hogares encabezados por personas mayores son más pequeños y pueden tener necesidades especiales debido a ingresos relativamente bajos, discapacidades o limitaciones y necesidades de dependencia.
- **La Generación Millennial Necesita Vivienda.** Los Millennials (generalmente nacidos entre 1981 y 1996) recientemente superaron a los Baby Boomers como la generación más numerosa en los Estados Unidos. A medida que los millennials

entren en los 40, seguirán dando forma a las necesidades de vivienda. Para 2026, las personas de 25 a 44 y de 45 a 64 años constituirán más del 50 por ciento de la población local del condado.

- **Las personas con discapacidades necesitan viviendas asequibles y accesibles.** El siete por ciento de los residentes de Redwood City tienen discapacidades, algunas de las cuales les impiden trabajar, restringen su movilidad o dificultan el cuidado de sí mismos. Además de la necesidad de una vivienda que sea accesible o que cumpla con la ADA, la asequibilidad de la vivienda es una limitación clave ya que muchas personas con discapacidades viven con ingresos por discapacidad o ingresos fijos.
- **Hacinamiento.** En Redwood City, el nueve por ciento de las unidades de vivienda están superpobladas. De acuerdo con los estándares federales y de California, una unidad de vivienda se considera superpoblada si está ocupada por más de una persona por habitación (excluyendo cocinas, baños y pasillos). El hacinamiento es más frecuente en los hogares de alquiler y los hogares de bajos ingresos que en los hogares propietarios. También es más probable que el hacinamiento afecte a los hispanos/latinos y a los residentes que se identifican como “otra raza” o razas múltiples (combinados, estos dos grupos comprenden el 59 por ciento de los hogares hacinados, pero solo el 42 por ciento de la población total de la ciudad). Redwood City experimenta un poco más de hacinamiento que el condado de San Mateo en general, donde el ocho por ciento de los hogares están hacinados.

## Restricciones en la producción de viviendas

La ley del elemento de vivienda requiere un análisis de las limitaciones de la vivienda. Muchos factores pueden alentar o limitar el desarrollo, mantenimiento y mejora de la vivienda. Estos factores incluyen restricciones físicas, disponibilidad de terrenos, la economía del desarrollo y regulaciones gubernamentales, todos los cuales pueden afectar el costo y la cantidad de viviendas producidas. La sección de restricciones analiza dos tipos de restricciones: no gubernamentales y gubernamentales. Las restricciones no gubernamentales son factores de mercado sobre los cuales los gobiernos locales individuales tienen poco o ningún control, e incluyen costos de tierra, mano de obra y construcción, disponibilidad de financiamiento y solicitudes de

solicitantes para densidades de desarrollo por debajo del máximo permitido.

La ciudad tiene más control sobre las restricciones gubernamentales a la vivienda, que incluyen el plan general y las limitaciones de zonificación, los códigos y la aplicación, las tarifas y exacciones, y los tiempos de procesamiento de los permisos. La sección de restricciones analiza cada uno de estos factores e identifica una serie de restricciones gubernamentales.

El costo de la construcción es una barrera importante para la producción de viviendas y, si bien las fuerzas del mercado desempeñan un papel, las restricciones gubernamentales también pueden aumentar el costo de la construcción. Existen nuevas innovaciones en la tecnología de la construcción, incluida la construcción prefabricada y la madera maciza, y alentar y facilitar este tipo de construcción puede reducir los costos. Además, la simplificación de los permisos reduce el costo total de los permisos, ya que hay menos tiempo que el propietario debe tener una propiedad antes de comenzar la construcción.

El diseño de la vivienda puede ser una limitación para las personas con discapacidad. Las escaleras, las puertas estrechas y otros impedimentos limitan las opciones de vivienda para las personas mayores y otras personas con movilidad limitada. El código de construcción actual garantiza algunas características de accesibilidad en un porcentaje de viviendas nuevas, y la ciudad permite modificaciones a las viviendas para satisfacer estas necesidades a través de su ordenanza de adaptaciones razonables. Sin embargo, puede haber oportunidades adicionales para fomentar la accesibilidad en el diseño de viviendas y la ciudad puede considerar una ordenanza de diseño universal para cumplir con esta limitación.

Por último, los cambios demográficos y los comentarios del público (discutidos con más detalle a continuación en Participación pública) han indicado un fuerte apoyo para una variedad más amplia de viviendas, incluidas viviendas para personas mayores, viviendas intermedias, como dúplex y tríplex, unidades de vivienda accesorias y otros tipos de viviendas flexibles. preparativos. Las regulaciones existentes en la ordenanza de zonificación pueden limitar este tipo de viviendas. La ciudad puede examinar sus reglamentos existentes para asegurarse de que haya suficientes oportunidades para construir una variedad de tipos de viviendas.

## Recursos de vivienda

Redwood City es líder en el suministro de recursos para facilitar el desarrollo de viviendas asequibles y a precio de mercado dentro de sus fronteras. La política de uso de la tierra de la ciudad brinda amplias oportunidades para el desarrollo de mayor densidad, lo que aumenta la viabilidad de los proyectos de viviendas asequibles y proporciona un exceso de capacidad para satisfacer la parte local de las futuras necesidades de vivienda de la región. Además, una cantidad de recursos financieros y recursos administrativos están disponibles para ayudar en el desarrollo de viviendas asequibles y la implementación de los programas de vivienda de la ciudad. La ciudad coordina el uso de fondos federales, estatales y locales para facilitar el desarrollo de viviendas asequibles.

Un componente crítico del elemento de vivienda es la identificación de sitios para el futuro desarrollo de viviendas y la evaluación de la capacidad de estos sitios para acomodar la parte de las necesidades regionales de vivienda de la ciudad según lo determinado por la asociación de gobiernos del área de la bahía (ABAG por sus siglas en inglés). Redwood City es una comunidad altamente urbanizada que tiene muy pocos terrenos baldíos y no comprometidos para nuevos desarrollos. En Redwood City, se producirá un crecimiento residencial adicional en propiedades con capacidad de desarrollo en las zonas residenciales de densidad baja, media y moderada, a lo largo de los corredores principales y en el centro.

La ley del estado de California requiere que cada ciudad y condado tenga terrenos zonificados para acomodar su parte justa de las necesidades regionales de vivienda durante el transcurso del período de planificación del elemento de vivienda. La asociación de gobiernos del área de la bahía (ABAG) asignó el crecimiento proyectado a las diversas ciudades y áreas no incorporadas del condado dentro de la región ABAG, creando la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA por sus siglas en inglés). La RHNA de Redwood City para el período de planificación 2023-2031 es de 4588 unidades de vivienda, con las unidades distribuidas entre las cuatro categorías de ingresos, como se muestra en la Tabla H-1. Como se ilustra con más detalle en el Capítulo de Recursos de Vivienda, Redwood City tiene capacidad suficiente bajo la política de uso de suelo existente para cumplir con sus obligaciones de RHNA para 2023-2031.

Tabla H-1: Redwood City RHNA

| Grupo de ingresos            | % del ingreso medio del área del condado (AMI) | RHNA (Unidades habitacionales) | Porcentaje de Unidades |
|------------------------------|--|--------------------------------|------------------------|
| Extremadamente bajo/Muy bajo | 0-50%  | 1,115                          | 24%                    |
| Bajo                         | 51-80%   | 643                            | 14%                    |
| Moderado                     | 81-120%  | 789                            | 17%                    |
| Por arriba de moderado       | 120% +   | 2,041                          | 45%                    |
| <b>Total</b>                 |  | <b>4,588</b>                   | <b>100%</b>            |

La ley estatal requiere que la Ciudad planifique el 100 por ciento de las metas de RHNA. Sin embargo, apuntar al 150 por ciento de RHNA ayuda a que Redwood City sea elegible para una designación "pro-vivienda", lo que permitiría que la ciudad sea más competitiva para ciertas subvenciones estatales. La planificación de más viviendas que el mínimo de RHNA también permitiría flexibilidad en el desarrollo futuro y crearía oportunidades adicionales para abordar el desequilibrio entre trabajos y viviendas. También aumentaría las oportunidades para la construcción de viviendas asequibles, beneficiando a los hogares de bajos ingresos. Por estas razones, la Ciudad tiene como objetivo el 150 por ciento de la RHNA requerida, o aproximadamente 6,882 viviendas. Si bien no es necesario para cumplir con los objetivos mínimos de RHNA, las rezonificaciones permitirán densidad adicional en zonas de uso mixto. Con estas rezonificaciones, Redwood City anticipa que tendrá suficientes sitios de desarrollo para superar las obligaciones de RHNA y cumplir con un excedente del 50 por ciento del objetivo de RHNA a principios del período de planificación.

Para cumplir con el objetivo de RHNA, la Ciudad está implementando diferentes categorías de estrategias que incluyen proyectos aprobados pero aún no construidos, proyectos propuestos, sitios potenciales y construcción anticipada de unidades de vivienda accesoria (ADU por sus siglas en inglés) (ver Figura 1). La información detallada sobre cada una de estas categorías se encuentra en el capítulo de recursos de vivienda del informe de antecedentes técnicos.

## Proyectos aprobados

Los proyectos que han sido aprobados pero que no se espera que estén terminados antes del 30 de junio de 2022 pueden contar como créditos para la RHNA de la Ciudad. Estos proyectos incluyen Broadway Plaza (1401 Broadway), Elco Yards Project (1601 El Camino), 150 Charter Street, 353 Main St, 239 Vera Ave, 1548 Maple Street y 955 Woodside. En conjunto, estos proyectos equivalen a 1406 unidades, o más de una cuarta parte del objetivo mínimo de RHNA.

## Proyectos propuestos

Existe un interés de desarrollo significativo en Redwood City, especialmente en áreas transitables y ricas en tránsito, para nuevas oportunidades de vivienda. Con solicitudes de desarrollo activas, estos sitios tienen la zonificación adecuada y la designación del plan general para permitir nuevas viviendas y tienen una mayor probabilidad de desarrollo que otros sitios en la ciudad. Si bien la Ciudad no está obligada a aprobar un proyecto en un sitio de vivienda, los proyectos propuestos demuestran la capacidad de la Ciudad para acomodar nuevas viviendas, así como la viabilidad de la reurbanización de sitios individuales. En conjunto, estos proyectos equivalen a 2114 unidades, o casi un tercio del objetivo mínimo de RHNA.

## Unidades de vivienda accesorias

Las unidades de vivienda accesorias son unidades más pequeñas que se pueden construir en asociación con una vivienda unifamiliar. De tamaño y ubicación limitados, se han convertido en una opción cada vez más popular en Redwood City, debido a los cambios en las leyes que facilitaron su construcción. El entorno construido diverso de Redwood City incluye muchos vecindarios unifamiliares, lo que crea una amplia capacidad para ADU adicionales. La construcción de ADU ha ido en aumento, con un total de 81 unidades con permisos emitidos en 2021. La Ciudad estima que la construcción seguirá aumentando y luego se estabilizará, con un promedio de 60 ADU por año, para un total de 506 unidades.

Las unidades de vivienda accesorias son unidades más pequeñas que se pueden construir en asociación con una vivienda unifamiliar. De tamaño y ubicación limitados, se han convertido en una opción cada vez más popular en Redwood City, debido a los cambios en las leyes que facilitaron su construcción. El entorno construido diverso de Redwood

City incluye muchos vecindarios unifamiliares, lo que crea una amplia capacidad para ADU adicionales. La construcción de ADU ha ido en aumento, con un total de 81 unidades con permisos emitidos en 2021. La Ciudad estima que la construcción seguirá aumentando y luego se estabilizará, con un promedio de 60 ADU por año, para un total de 506 unidades.

## Otros sitios

Además de las estrategias anteriores, se han identificado sitios específicos que pueden apoyar la construcción de viviendas. La ley estatal tiene requisitos específicos para los sitios que se pueden usar para cumplir con la RHNA. Los sitios deben ser de cierto tamaño, “subutilizados” con un desarrollo existente de menor valor, y zonificados y planificados en general para la construcción residencial. Los sitios en los distritos de zonificación de uso mixto, el centro ya lo largo de los principales corredores cumplen con este criterio. La ciudad calcula la “capacidad realista” para cada sitio, asumiendo un número de unidades que no es necesariamente el máximo permitido por el plan general y de zonificación, pero está en línea con aplicaciones anteriores.

Tabla H3-16: Comparación de créditos, sitios y RNHA

| Proyecto                           | Ingresos extremadamente/<br>muy bajos<br>(0-50% AMI) | Bajos ingresos<br>(50-80% AMI) | Ingresos moderados<br>(80-120% AMI) | Por encima de ingresos moderados<br>(+120%) | Total        |
|------------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|---|--------------|
| <i>RHNA</i>                        | 1,115  | 643                            | 789                                 | 2,041                                       | 4,588        |
| <b>Créditos RHNA</b>               |  |                                |                                     |   |              |
| Proyectos Aprobados                | 126  | 223                            | 52                                  | 1,005                                       | 1,406        |
| <b>Inventario de sitios</b>        |  |                                |                                     |   |              |
| Proyectos propuestos               | 271  | 485                            | 122                                 | 1,236                                       | 2,114        |
| Construcción ADU proyectada        | 152  | 152                            | 152                                 | 50  | 506          |
| Sitios Residenciales               | 1  | 0                              | 3                                   | 0   | 4            |
| Sitios de uso mixto                | 539  | 248                            | 632                                 | 309   | 1,728        |
| Sitios del plan preciso del centro | 219  | 126                            | 155                                 | --  | 500          |
| Subtotal de inventario de sitios   | 1,182  | 1,011                          | 1,064                               | 1,595                                       | 4,852        |
| <b>Total</b>                       | <b>1,308</b>   | <b>1,234</b>                   | <b>1,116</b>                        | <b>2,600</b>                                | <b>6,258</b> |
| <b>Sitios excedentes de RHNA</b>   | <b>193</b>   | <b>591</b>                     | <b>327</b>                          | <b>559</b>                                  | <b>1,670</b> |
| <b>% Superávit</b>                 |  |                                |                                     |   | <b>36%</b>   |

## Capacidad de vivienda adicional

Más allá de los sitios identificados para cumplir con la RHNA, Redwood City ha identificado tres estrategias adicionales para fomentar la producción de viviendas en la comunidad, brindando la flexibilidad para construir aún más viviendas. Las tres estrategias, discutidas con más detalle a continuación, son:

- Unidades proyectadas SB 9
- Faltan unidades proyectadas intermedias
- Enmienda planificada de zonificación para aumentar las densidades máximas en distritos de zonificación de uso mixto

Si bien estos esfuerzos no se enumeran en el inventario para contar hacia la obligación de RHNA de la ciudad, son una parte integral de los esfuerzos de la ciudad para promover afirmativamente la vivienda justa y fomentar de manera proactiva la vivienda en toda la comunidad.

## Unidades SB 9 (dúplex urbanos y divisiones de lotes urbanos)

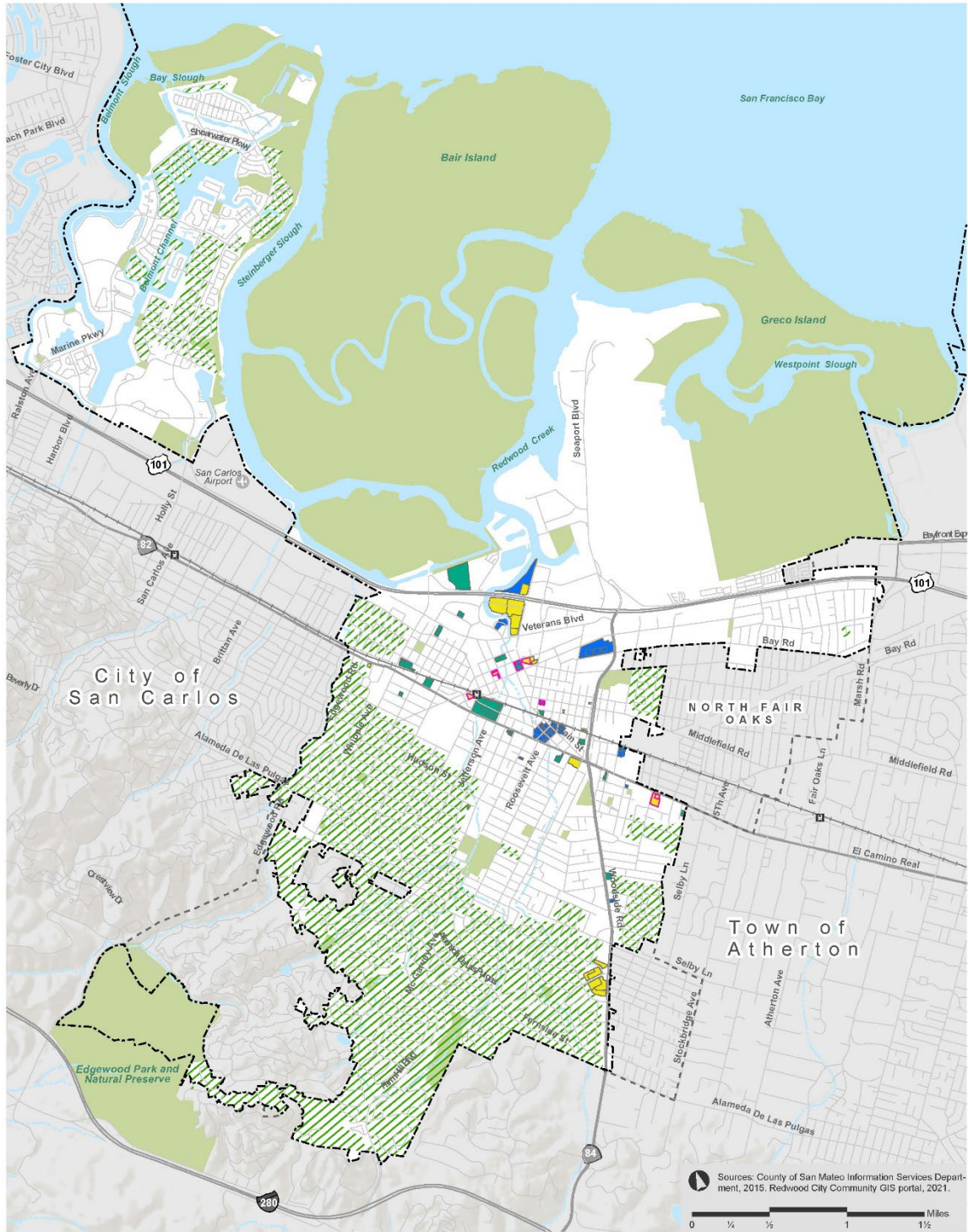
En 2022, entró en vigor el Proyecto de Ley del Senado (SB) 9. La SB 9 exige la aprobación ministerial de dúplex en lotes zonificados para una residencia unifamiliar y requiere la aprobación ministerial de subdivisiones de un lote unifamiliar en dos lotes, creando la posibilidad teórica de cuatro unidades en cada parcela unifamiliar en el estado (con algunas excepciones). Si bien no se incluye específicamente en el inventario de sitios para cumplir con la RHNA, se proyecta que ocurran 80 unidades adicionales a través de las divisiones de lotes y disposiciones dúplex de la SB 9.

## Vivienda intermedia faltante

Missing Middle Housing is a term used to describe duplexes, triplexes, and four or more unit apartments that are compatible in scale with detached single-family homes and are often described as house-scale buildings with multiple units in walkable neighborhoods. Current zoning regulations make the construction of new middle housing challenging, and the City has identified changes to the Zoning Ordinance that will facilitate this type of housing. These amendments, include reducing minimum lot size, lot width, and parking requirements are expected to be approved concurrently with the Housing Element. While not specifically listed in the inventory of sites to meet the RHNA, these amendments are anticipated to result in an increase in construction of at least 80 units.

## Enmienda de zonificación planificada y aumento de densidad

La ciudad tiene un esfuerzo planificado de rezonificación para aumentar la capacidad de desarrollo dentro de los distritos de zonificación de uso mixto para fomentar aún más las opciones de vivienda en la Ciudad (Programa H1-6). Se propone que las densidades en los distritos de zonificación MUC, MUN y MUT aumenten la densidad permitida en 20 unidades por acre. Se anticipa que este aumento agregará aproximadamente 605 unidades de capacidad a los sitios identificados para cumplir con la RHNA en el elemento de vivienda.



|   |                             |                                      |                             |
|---|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Créditos RHNA</b>                        | <b>Inventario de sitios</b> | <b>Características del mapa base</b> |                             |
| Proyectos aprobados                         | Sitios sujetos de AB 1397   | Límites de Redwood City              | Carretera 101               |
| Unidades de vivienda accesorias proyectadas | Sitios de oportunidad       | Límite de la esfera de influencia    | Canales, ríos y arroyos     |
|   | Proyectos propuestos        | Vías del tren y estaciones           | Bahía, puerto y lodazales   |
|   |                             | Calles del condado de San Mateo      | Espacios abiertos y parques |

Figura 1: Sitios de vivienda para cumplir con el

La planificación para un objetivo del 150 por ciento asegura que la ciudad cumpla con sus objetivos de política de vivienda y RHNA. Con sitios identificados para cumplir con la RHNA, la ciudad muestra una capacidad para el 136 por ciento de la RHNA (Tabla H3-16). Sin embargo, se anticipa que la capacidad de vivienda adicional asociada con las unidades SB 9, las unidades de vivienda intermedias y la rezonificación aumentará el superávit al 153 por ciento (Tabla H3-21). Es importante tener en cuenta que estos sitios brindan una instantánea de información al estado sobre la capacidad de la ciudad para construir viviendas. No se espera predecir de forma fiable todas las nuevas propuestas de vivienda para los próximos ocho años. En el último ciclo, se aprobaron más de 1300 unidades en parcelas no designadas como sitios de vivienda.

## Evaluación de vivienda justa

La vivienda justa es una condición en la que las personas con niveles de ingresos similares en el mismo mercado de vivienda tienen rangos de elección similares disponibles sin importar la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo, la discapacidad, el estado familiar, la ascendencia, la edad, el estado civil, género, identidad de género, expresión de género, información genética, orientación sexual, fuente de ingresos o cualquier otro factor arbitrario. La ley estatal ahora requiere que todas las agencias públicas “fomenten afirmativamente la vivienda justa”. “Fomentar afirmativamente la vivienda justa” significa tomar acciones significativas, además de combatir la discriminación, que superen los patrones de segregación y fomenten comunidades inclusivas libres de barreras que restringen el acceso a oportunidades basadas en características protegidas.

En comparación con el condado de San Mateo en general y las comunidades circundantes, Redwood City hace un mejor trabajo al brindar oportunidades de vivienda y albergar a un conjunto diverso de residentes. Sin embargo, se podrían hacer mejoras para abordar las disparidades en los vecindarios.

El área central de la ciudad, incluidos los vecindarios de el centro de la ciudad, Stambaugh Heller, Central y Redwood Village (y partes del vecindario Friendly Acres), se ve afectada de manera desproporcionada por la alta pobreza, las bajas oportunidades educativas, las bajas oportunidades económicas, los bajos puntajes ambientales, los altos niveles sociales. puntajes de vulnerabilidad, concentraciones de hogares cargados de costos, hacinamiento y bajos puntajes de recursos. Esta

área también tiene una concentración de hogares minoritarios y tasas de pobreza más altas. Sin embargo, estos vecindarios también están más cerca del centro, incluidos los servicios, el transporte público y las oportunidades de empleo.

Las áreas de mayores recursos de la ciudad están ubicadas en vecindarios predominantemente unifamiliares al oeste de El Camino Real. Para promover afirmativamente la vivienda justa, las metas, políticas y programas de la ciudad sugieren una serie de acciones que la ciudad puede tomar para permitir una variedad de tipos de viviendas y niveles de asequibilidad en vecindarios de altos recursos.

## Participación pública

Redwood City entiende que una comunidad comprometida es la piedra angular de una ciudad próspera. La participación de la comunidad conduce a una mejor calidad de vida, con miembros de la comunidad y el gobierno de la ciudad trabajando en colaboración. Además, el aporte de la comunidad es fundamental para desarrollar un elemento de vivienda que promueva una visión comunitaria para la vivienda y responda a las necesidades y preferencias de la comunidad. La sección 65583(c)(7) del Código de Gobierno establece: “El gobierno local hará un esfuerzo diligente para lograr la participación pública de todos los segmentos económicos de la comunidad en el desarrollo del elemento de vivienda, y el programa describirá este esfuerzo”. En esencia, el elemento de vivienda brinda la oportunidad de tener una conversación comunitaria sobre cómo abordar los desafíos locales de vivienda, desarrollar políticas y encontrar soluciones.

En los últimos años, la comunidad ha participado en muchas conversaciones sobre vivienda asequible, derechos de los inquilinos, desplazamiento y vivienda justa. La Ciudad organizó una serie de talleres específicos, reuniones, encuestas y sesiones de estudio del Consejo de la Ciudad, la Comisión de Planificación y el Comité de Asuntos Humanos y de Vivienda para discutir la actualización del Elemento de Vivienda. Éstas incluyen:

- Dos talleres comunitarios y una reunión de grupo focal
- Tres encuestas en línea
- Diez Sesiones de Estudio con Comités y Comisiones
- Doce Encuentros de Organizaciones de Base Comunitaria

Además de las conversaciones centradas en el elemento de vivienda, los esfuerzos de la ciudad para adoptar una estrategia contra el

desplazamiento y participar en conversaciones regionales de vivienda a través del grupo de trabajo de 21 elementos brindaron oportunidades adicionales para la participación de la comunidad. El compromiso de la Estrategia contra el desplazamiento incluyó cinco grupos de enfoque, siete talleres, docenas de reuniones individuales y dos encuestas. El grupo de trabajo de 21 Elementos organizó una serie adicional de reuniones introductorias sobre la actualización del Elemento de Vivienda a la que asistieron más de 1,000 miembros de la comunidad en todo el condado, un seminario web Todo sobre RHNA, cuatro Sesiones de escucha de partes interesadas que convocaron a más de 30 grupos y un seminario de cuatro partes creación de un serie de seminarios en línea Futuro Asequible para ayudar a educar a los miembros de la comunidad sobre los problemas de vivienda local.

El borrador del elemento de vivienda se publicó en el sitio web de la ciudad y se distribuyó a las partes interesadas el 23 de febrero de 2022 para un período de revisión de 30 días. Durante este tiempo, el borrador del elemento de vivienda se anunció para revisión pública y un formulario de comentarios en línea estuvo disponible para que el público proporcionara comentarios sobre el borrador del elemento. El elemento de vivienda fue revisado en respuesta a los comentarios del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD). El borrador revisado estuvo disponible para un período de revisión pública de 15 días el 9 de septiembre de 2022. El elemento de vivienda se revisó posteriormente en respuesta a los comentarios del HCD en diciembre de 2022. El borrador revisado estuvo disponible para el período de revisión pública el 6 de enero de 2022. 2023. Para obtener más información y detalles sobre estos esfuerzos, consulte el capítulo de participación pública del elemento de vivienda.

### Temas clave de la participación pública

Los temas clave y las estrategias recomendadas que surgieron de estas actividades de participación incluyen:

- Proporcionar una variedad de tipos de viviendas en Redwood City, particularmente en los vecindarios residenciales existentes. Las personas mayores priorizaron unidades más pequeñas con espacios compartidos, y los estudiantes priorizaron viviendas junto a parques y servicios.
- Garantizar que una amplia variedad de grupos priorizaran las calles verdes, arboladas y los espacios cómodos para caminar en las áreas residenciales de toda la comunidad. En algunos casos, se expresaron preocupaciones acerca de la ubicación de nuevas

viviendas directamente adyacentes a las vías de circulación vehicular.

- Ubicar viviendas junto a las oportunidades de transporte existentes, así como aumentar las oportunidades de transporte en los vecindarios existentes.
- Apoyar la diversidad racial, étnica y económica en la comunidad.
- Preservar las viviendas asequibles existentes y crear nuevas viviendas asequibles, al mismo tiempo que se incluyen opciones para personas de ingresos extremadamente bajos. Los desarrolladores de viviendas sin fines de lucro discutieron la simplificación de los procesos de permisos, así como la provisión de fondos o terrenos.
- Considerar el equilibrio entre empleo y vivienda y la necesidad de continuar ajustando las políticas para lograr un equilibrio efectivo entre estas necesidades.
- Proporcionar opciones para todo tipo de vivienda, incluida la propiedad de vivienda asequible, vivienda para personas con discapacidades y vivienda para familias con ingresos extremadamente bajos.
- Reducir los impactos asociados con el estacionamiento, el tráfico y el ruido mediante la adición de nuevas viviendas en los vecindarios existentes.
- Abordar el transporte, el cambio climático, el acceso a trabajos con salarios dignos y las oportunidades educativas de manera interconectada, ya que todos están vinculados a la vivienda y la calidad de vida.

## Logros anteriores

La ley estatal de elementos de vivienda requiere que las comunidades evalúen sus logros en los programas de vivienda adoptados como parte de la actualización de un elemento de vivienda existente. El elemento de vivienda 2015-2022 contiene una serie de programas de implementación. El capítulo de logros anteriores proporciona una revisión programa por programa considerando el progreso hasta la fecha en la implementación de estas acciones del programa, y la idoneidad continua de los programas identificados.

Redwood City hizo grandes avances en sus esfuerzos por crear viviendas más asequibles, incluida una nueva ordenanza de vivienda inclusiva, una

tarifa de impacto de vivienda asequible y una tarifa de vinculación para nuevos usos generadores de empleo para apoyar viviendas asequibles durante el período de planificación 2015-2022. Redwood City continúa apoyando el uso de la tierra y los estándares de desarrollo que facilitan la vivienda y ha visto un enorme aumento en la producción de viviendas durante la última década. Redwood City sigue siendo líder en la península por apoyar una variedad de tipos de vivienda, identificar e implementar soluciones innovadoras y promover viviendas justas y asequibles.

## Metas, políticas y programas

Este elemento de vivienda describe un plan de implementación a través de metas, políticas y programas de implementación. Las metas son metas de largo alcance, amplias y completas y describen el resultado futuro general que la comunidad desea lograr. Las políticas son pautas de instrucción enfocadas y específicas. Las metas y políticas se implementan a través de una serie de programas de implementación que identifican acciones específicas que la ciudad emprenderá para poner en acción cada meta y política.

Las necesidades de vivienda, las limitaciones, la participación pública y el análisis de la promoción afirmativa de la vivienda justa se prestan a políticas que priorizan una variedad más amplia de viviendas. Si bien las últimas décadas se han centrado en viviendas unifamiliares, proyectos limitados de casas adosadas y complejos de apartamentos más grandes, la opinión pública y las necesidades identificadas indican un deseo de otros tipos de vivienda, como apartamentos pequeños, unidades de vivienda accesorias, opciones de vida para personas mayores y viviendas intermedias en barrios residenciales existentes. Las prioridades indicadas incluyen buscar formas en las que las generaciones más jóvenes puedan encontrar viviendas asequibles para familias y hacer que las opciones de viviendas flexibles y de viviendas para personas mayores sean una prioridad. El crecimiento de la población y el hacinamiento pasados y proyectados indican la necesidad de un mayor número de viviendas en la ciudad.

En el capítulo 2 se encuentra un conjunto completo de objetivos, políticas y programas. Como resumen de alto nivel, estos incluyen:

- **Aumentar la capacidad para viviendas nuevas en toda la ciudad**
  - Crear un objetivo de trabajo del 150 por ciento de la meta inicial de RHNA de 4588, que se logrará a través

- de la rezonificación, las enmiendas al texto de zonificación y los procedimientos e incentivos existentes de la ciudad,
- Proponer enmiendas para rezonificar áreas comerciales al distrito de zonificación del corredor de uso mixto,
  - Aumentar las densidades y las alturas de los edificios en los distritos de zonificación de Uso Mixto existentes y el Centro, y
  - Modificar la ordenanza de zonificación para aumentar la capacidad de construcción de viviendas intermedias (dúplex, tríplex y apartamentos pequeños) en distritos de zonificación residencial multifamiliar establecidos.
- **Preservar y producir viviendas asequibles**
    - Continuar con la implementación de la ordenanza de vivienda asequible,
    - Continuar otorgando subsidios, según haya fondos disponibles, para ayudar en el desarrollo de unidades de vivienda asequibles,
    - Implementar la estrategia contra el desplazamiento adoptada que incluye recomendaciones para preservar las unidades de vivienda asequible no subsidiadas y los parques de casas móviles, y
    - Asociarse con organizaciones comunitarias para producir y preservar viviendas asequibles.
  - **Fomentar una variedad más amplia de tipos de viviendas al**
    - Actualizar los requisitos para que sea más fácil permitir viviendas de apoyo, hogares grupales e instalaciones de atención para personas mayores y no mayores, y
    - Facilitar la construcción de vivienda media (dúplex, tríplex y departamentos pequeños) en distritos de zonificación residencial.
  - **Aumentar la vivienda en todos los niveles de ingresos en vecindarios de altos recursos para**
    - Implementar dúplex SB 9 en vecindarios unifamiliares,
    - Continuar fomentando las unidades de vivienda accesoria en vecindarios unifamiliares,
    - Aumentar las oportunidades de vivienda intermedia, y
    - Estudiar densidades crecientes (upzoning) en vecindarios unifamiliares más allá de los requisitos de SB 9.
  - **Revisión optimizada para**
    - Crear estándares de diseño objetivos para proyectos residenciales, y
    - Identificar métodos para acortar los tiempos de permisos.

- **Apoyo a viviendas de ingresos extremadamente bajos (ELI, por sus siglas en inglés)**
  - Fomentar tipos y configuraciones de edificios flexibles, incluidos desarrollos de ocupación de una sola habitación (SRO, por sus siglas en inglés), hogares grupales y otros tipos de viviendas para residentes de ingresos extremadamente bajos
  - Actualización de los requisitos para que sea más fácil permitir viviendas de apoyo, hogares grupales e instalaciones de atención para personas mayores y no mayores
  - Implementar la estrategia contra el desplazamiento adoptada que incluye recomendaciones para preservar las unidades de vivienda asequibles no subsidiadas y los parques de casas móviles
  - Asociarse con organizaciones comunitarias para producir y preservar viviendas asequibles
  - Seguimiento de la construcción de unidades ELI en el Informe de progreso anual de la ciudad y el tablero en línea
  - Priorizar una parte de los fondos de viviendas asequibles para ayudar en el desarrollo de viviendas asequibles para hogares de ingresos extremadamente bajos
  - Actualizar el Estudio Nexus, con consideraciones para incentivar las unidades ELI como parte de la ordenanza de vivienda asequible.
- **Vivienda de apoyo para personas con discapacidad para**
  - Estudiar una ordenanza de diseño universal que pueda abordar mejor las necesidades de vivienda de las personas con discapacidad, y
  - Actualizar y publicar información sobre la ordenanza.
- **Reducir costos al**
  - Completar un análisis de las innovaciones de estacionamiento, reducir los requisitos de estacionamiento para proyectos residenciales, desagregar el estacionamiento y eliminar el estacionamiento mínimo cerca del tránsito de alta frecuencia,
  - Permitir tarifas en lugar de servicios subterráneos asociados con proyectos residenciales, y
  - Fomentar la innovación en la tecnología de la construcción, como la madera en masa, los edificios modulares y prefabricados.